

TRIBUNALE DI NAPOLI

QUINTA SEZIONE CIVILE

Procedimento Civile R.G.E. N. 465/2024

G. E. dott. **CATALDI** Giulio

CTU arch. **FERRANTE** Laura

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

KERDOS SPV SRL.

contro

XXX

e

XXX

Perizia Immobiliare

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO

INDICE

1. PARTI IN CAUSA	4
2. DATI DELL'IMMOBILE PIGNORATO	4
3. PREMESSA	4
4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	5
5. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO	5
VERIFICA PRELIMINARE DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.6	6
QUESITO N.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	7
QUESITO N.2: INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO	10
SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE	19
RILIEVO FOTOGRAFICO (sintetico)	21
QUESITO N.3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	38
QUESITO N.4: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO	41
QUESITO N.5: PASSAGGI DI PROPRIETÀ	43
QUESITO N.6: REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	44
QUESITO N.7: STATO DI POSSESSO	51
QUESITO N.8: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	51
FORMALITÀ	51
VINCOLI	52
ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	52
ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA	52
QUESITO N.9: VERIFICA CHE IL BENE PIGNORATO NON RICADA SU SUOLO DEMANIALE	53
QUESITO N.10: PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO	53
QUESITO N.11: SPESE CONDOMINIALI	53
QUESITO N.12: VALORE DEL BENE E COSTI	53
QUESITO N.13: QUOTA INDIVISA	60
QUESITO N.14: STATO CIVILE E RESIDENZA ESECUTATI	60
6. INVIO DELLA RELAZIONE ALLE PARTI E DEPOSITO	60
7. CONCLUSIONI	61



ALLEGATI:



- n. 1 verbale sopralluogo;
- n. 2 mandato RGE 465/2024;
- n. 3 nota trascrizione pignoramento;
- n. 4 rilievo stato luoghi;
- n. 5 rilievo fotografico stato dei luoghi;
- n. 6 doc. catastale;
- n. 7 risp. comune prat autorizzative;
- n. 8 atti di provenienza;
- n.9 risp. comune legittimità;
- n. 10 risp. Antiabusivismo e c.a. nn. 739/08 e 773/06;
- n. 11: COSAP e sanabilità passo carraio;
- n. 12 risp uff. condono;
- n. 13 certificato residenza esecutati;
- n. 14 ispezione ipotecaria;
- n. 15 estratto di matrimonio;
- n. 16 ricevute trasmissione perizia.



1. PARTI IN CAUSA

Creditore

KERDOS SPV SRL (c.f. e p. iva 11924580969), con sede legale in Milano via Valtellina 15-17. Rappresentata e difesa dall'Avv. Felicità Fenaroli, del Foro di Milano, C.F.: FNRFT66L68F205G, elettivamente domiciliata presso lo Studio della stessa, sito in Milano, Piazzetta Guastalla, n. 11.
PEC: felicita.fenaroli@milano.pecavvocati.it

Debitori esecutati

xxx (C.F. xxx) nata a xx il xx. Residente in xx in xxx - Quartiere xxx.
xxx (C.F. xxx) nato a xxx il xxx. Residente in xx in xxx. - Quartiere xxx. Non costituiti.

2. DATI DELL'IMMOBILE PIGNORATO

È sottoposto a pignoramento il seguente bene:

**Unità immobiliare sita nel Comune di Napoli (NA),
VIA DI NISO n. 10 Piano T, 7 vani catastali.
Identificata al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sez. CHI Fg. 21 P.la 217 Sub. 13.**

3. PREMESSA

La sottoscritta Laura FERRANTE, architetto, con studio in Napoli, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli con n. 11846 ed all'Elenco Nazionale dei Consulenti tecnici D'Ufficio (Decreto 4 agosto 2023 n. 109) con n. 862, nominata esperto stimatore in data 03/10/2024 nella procedura di espropriazione immobiliare promossa da **KERDOS SPV SRL** contro xxx e xxx, è in grado e si onora di riferire quanto

di seguito, il tutto alla luce e compatibilmente a quanto risultante dalla documentazione versata in atti e di quella acquisita, di quanto emerso dagli accertamenti e dai rilievi tecnici esperiti.

In data 06/10/2024 la sottoscritta eseguiva telematicamente il giuramento di rito per il conferimento dell'incarico. L'Ill.mo Giudice Dott. Cataldi Giulio le affidava il seguente mandato.

4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Nel lasso temporale concesso per l'espletamento del mandato, la sottoscritta ha effettuato varie e successive sessioni sia presso i Pubblici Uffici di Napoli - quali Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli, Agenzia delle Entrate, Archivio Notarile - sia presso gli Uffici del Comune di Napoli - Edilizia Privata, Servizio Progetto Condono Edilizio, Agenzia del Demanio, Ufficio Anagrafe - volte ad acquisire quei documenti e quegli elementi che, non versati in atti, venivano ritenuti necessari per la compiuta risposta ai quesiti.

Accesso

In data 29/10/2024, la sottoscritta, unitamente al custode giudiziario avv. Franzese Giampaolo, previa comunicazione alle parti, effettuava il sopralluogo di primo accesso.

Sui luoghi si rinveniva la presenza dell'esecutata xxx, che consentiva l'accesso all'immobile *de quo*. La scrivente esperiva i necessari accertamenti ed i rilievi peritali di rito, quali metrici e fotografici.

(All. 1: Verbale accesso)

5. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Si specificano di seguito, con massimo scrupolo ed obiettività, con la precisazione che si rimane a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento, le informazioni richieste nel mandato.

(All. 2: Mandato RGE 465/2024)

VERIFICA PRELIMINARE DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.

Agli atti della procedura risulta la **certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'ex art. 567 c.p.c.** datata 13/09/2024. Nella certificazione notarile vengono precisati ubicazione e dati catastali attuali e storici del cespite oggetto di pignoramento. Vengono menzionati i vari atti idonei alla ricostruzione dei passaggi di proprietà, fino a data antecedente il ventennio che precede la trascrizione del pignoramento. Il primo atto *inter vivos* ai fini della ricostruzione del ventennio è un atto derivativo, **atto di donazione del 28/05/1980** per Notaio Vittorio Iazzetti, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 10/06/1980 r.g. 11068 r.p. 8618.

Alla suddetta certificazione notarile per Notaio dott. Giulia Messina Vitrano non vi sono allegati.

E' presente in atti la **nota di trascrizione del pignoramento** del 11/09/2024 r.g. 26038 r.p. 20196..

(All. 3: Nota di trascrizione del pignoramento)

È stata verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento. Non risultano irregolarità.

In riferimento alla suddetta certificazione notarile, la scrivente, conferma la completezza e l'esattezza dei dati catastali nonché delle iscrizioni e trascrizioni relative al suddetto immobile rispetto alla data di trascrizione del pignoramento.

Il creditore procedente ha depositato un estratto di mappa terreni i cui dati identificativi non sono corretti ed afferenti al fabbricato del cespite staggito. La scrivente estrae, presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, l'estratto di mappa terreni corretto, la visura storica e le planimetrie attuali e storiche del cespite pignorato. Gli estratti catastali riguardano il periodo che va dall'attualità fino a data antecedente all'impianto meccanografico (30.06.1987).

Altresì il creditore procedente non ha depositato il **certificato di stato civile e di residenza degli esecutati**. La scrivente ha provveduto a rinvenire tali documenti (si veda quesito n.14).

Non è presente in atti il **titolo d'acquisto in favore dei debitori**, che è stato acquisito dalla scrivente. La piena proprietà del cespite pignorato è stata acquistata dagli esecutati, coniugati tra loro in regime di separazione di beni, per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno della piena proprietà, in forza dell'atto **di compravendita del 06/12/2005 rep. 91912 racc. 31762** per Notar D'Anna Maria Luisa, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 14/12/2005 r.g. 45510 r.p. 21789.

QUESITO N.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'unità immobiliare in oggetto è pignorata per l'intera quota. Risulta di piena proprietà degli esecutati xxx e xxx, per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno della proprietà, in conformità a quanto emerge dall'atto di acquisto trascritto in loro favore.

A seguito di sopralluogo, all'attualità si rinviene:

appartamento di medie-grandi dimensioni (circa 127 mq), ubicato nel Comune di Napoli, quartiere Bagnoli, via di Niso n.10, piano rialzato, int. 1, facente parte di un fabbricato di tre piani fuori terra ed uno seminterrato. Dotato di doppia esposizione sud/ovest. Composto da salone con zona pranzo e angolo cottura con soppalco adibito a soggiorno, una camera con soppalco adibito a zona notte, una camera con cabina armadio e bagno di pertinenza, 2 bagni, disimpegno e ripostiglio. Completa la proprietà corte esclusiva di circa 150 mq, in parte pavimentata e nella restante parte adibita a giardino con arbusti ed alberi, provvista di passo carraio esclusivo. Confina a sud con via di Niso, ad ovest con via Salvatore Ferrara, a nord con altra proprietà, ad est con vano scala, atrio fabbricato e a.u.i. (int.2).

Nell'atto di pignoramento il cespite in questione viene così identificato:

*"piena proprietà, per la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ ciascuno, sull'immobile sito in Napoli (NA) via di Niso n.10 come di seguito specificato: appartamento posto al piano rialzato (catastalmente terra), composto di quattro vani e mezzo catastali, con annessa corte in proprietà esclusiva; confinante con appartamento int.2, via di Niso e con via Salvatore Ferrara, salvo altri. Il tutto censito al N.C.E.U. del Comune di Napoli come segue: **sezione urbana CHI foglio 21 part.217 sub.13** (ex part. 217 sub.11), via di Niso n.10, piano T, cat. A/4, classe 6, 7 vani r.c. euro 795,34.*

Agli atti del catasto i dati attuali dello stesso sono i seguenti:

Unità immobiliare sita nel Comune di Napoli, VIA DI NISO n. 10 Piano T. Riportata nel C.F. di detto Comune alla **sez. CHI Foglio 21 Particella 217 Subalterno 13**, Cat. A/4, z.c. A/10 Classe 6, Consistenza 7 vani, r.c. 795,34 €. sup. Totale: 163 m², sup. Totale escluse aree scoperte: 148 m².

Non si evidenziano difformità formali dei dati di identificazione catastale (foglio, particella e subalterno) contenuti nell'atto di pignoramento rispetto a quelli agli atti del Catasto alla data del pignoramento.

I dati reali e attuali del cespite *de quo* corrispondono a quelli contenuti nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione, nella certificazione notarile ed a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento.

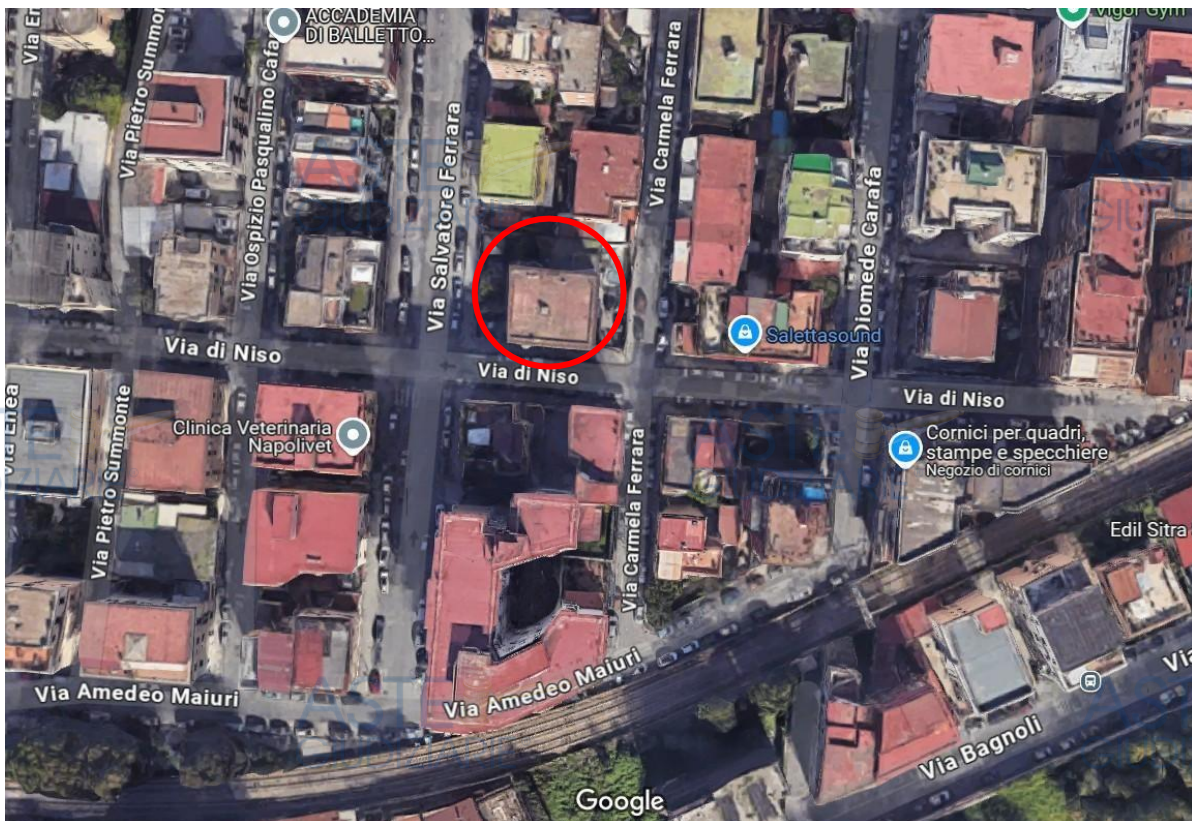
Per quanto attiene la planimetria del cespite si precisa sin da ora che nel complesso risulta conforme al grafico catastale attuale.

Le operazioni di stima, così come espressamente richiesto nel mandato, avranno come oggetto il bene quale effettivamente esistente.

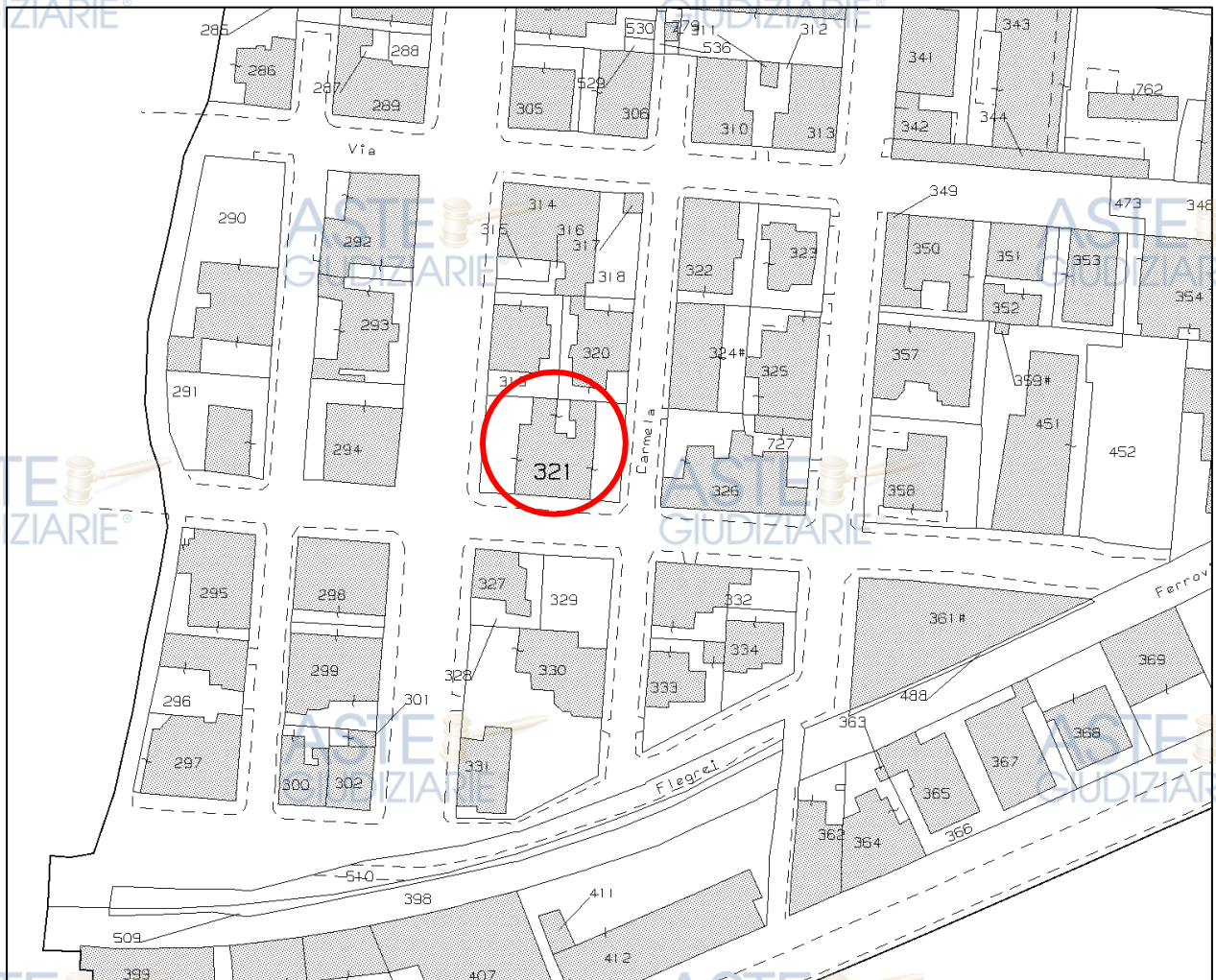
La descrizione individuata al piano di quota dell'immobile corrisponde all'attualità e lo individua in maniera univoca. Ai fini della vendita si procede prevedendo la **formazione di un UNICO LOTTO**.

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato del cespite pignorato, fa seguito il confronto della foto satellitare reperita mediante Google Maps con la mappa catastale.

Dal quale emerge che la sagoma dell'edificio prelevata dalle immagini satellitari e quella catastale coincidono.



*inquadramento territoriale - immagine satellitare
indicazione fabbricato cespite pignorato*



*inquadramento territoriale - stralcio mappali terreni foglio 205 p.lla 321
indicazione fabbricato cespite pignorato*

QUESITO N.2: INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO

Trattasi di un appartamento situato nel comune di Napoli, zona ovest della città. Il fabbricato, di cui fa parte l'immobile in questione, ricade nel quartiere Bagnoli, decima Municipalità, è prospiciente via di Niso, nelle immediate adiacenze di via Bagnoli, la zona costiera di Coroglio e l'area dell'ex stabilimento dell'Ilva. Il contesto territoriale è caratterizzato da edifici residenziali di media altezza con al piano terra prospiciente le strade principali le attività commerciali, sono altresì presenti nella zona chiese, scuole ed uffici pubblici. Il quartiere è ben collegato con il resto della città grazie ai trasporti su gomma, alla limitrofa fermata della Cumana di *Bagnoli* e della Metropolitana di *Bagnoli Agnano -Terme*.

L'appartamento di medie-grandi dimensioni (circa 127 mq), è ubicato nel Comune di Napoli, quartiere Bagnoli, via di Niso n.10, piano rialzato, int. 1, e fa parte di un fabbricato di tre piani fuori terra ed uno seminterrato. Dotato di doppia esposizione sud/ovest. Composto da salone con zona pranzo e angolo cottura con soppalco adibito a soggiorno, una camera con soppalco adibito a zona notte, una camera con cabina armadio e bagno di pertinenza, 2 bagni, ripostiglio. Munito di corte esclusiva di circa 150 mq, in parte pavimentata e nella restante parte adibita a giardino con arbusti ed alberi, provvista di passo carraio di pertinenza. Confina a sud con via di Niso, ad ovest con via Salvatore Ferrara, a nord con altra proprietà, ad est con vano scala, atrio fabbricato e a.u.i. (int.2).

Il fabbricato del cespite, in muratura portante, forma rettangolare, di tre piani fuori terra ed uno seminterrato, è delimitato a sud da via di Niso, ad ovest da area scoperta di pertinenza del cespite *de quo* prospiciente via Salvatore Ferrara, ad est da area scoperta di pertinenza di altra proprietà prospiciente via Carmela Ferrara ed a nord da cortili fabbricati limitrofi.

Al suo esterno il fabbricato si presenta in medio stato di manutenzione. I prospetti sono rifiniti con pittura di colore giallo chiaro. La copertura è piana e praticabile.

L'accesso al fabbricato civ. 10 avviene da via di Niso. Varcando il portone in ferro e vetro si accede all'atrio del fabbricato, dove, saliti n.5 gradini, alla quota del piano rialzato, sulla sinistra si trova la porta di caposcala del cespite pignorato. All'esterno del portone vi sono i citofoni con i nominativi degli esecutati. Nell'edificio non è presente l'ascensore, né il portiere.

All'esterno di detta porta di caposcala, priva di targa con nominativi di sorta, è presente il campanello.



inquadramento territoriale - individuazione fabbricato cespite



*Via di Niso - prospetto principale (sud) fabbricato –
indicazione accesso civ.10 (in verde) e accesso passo carraio esclusivo del cespite civ.12 (in giallo)*



Via Salvatore Ferrara - prospetto principale (ovest) fabbricato –
indicazione affacci ed area esterna di pertinenza del cespite



prospetto principale (sud) fabbricato – indicazione affaccio cespite



Portone



atrio fabbricato



Piano rialzato - Vano scala e indicazione porta cespite int. 1



porta caposcala cespite staggito int.1

Varcando la porta di caposcala dell'interno n.1, si accede direttamente al grande *salone* in cui è ubicato l'angolo cottura e la zona pranzo, dotato di due finestre e porta-finestra che immette nell'area esterna di pertinenza. La metà della superficie del salone è sormontata da un soppalco adibito a soggiorno, dotato di finestra prospiciente il versante ovest. Altresì nel salone è presente una rampa di scale con gradini "*a sbalzo*" che conduce alla zona soppalco.

Alla destra della porta di ingresso ci si immette nel disimpegno dis., alla cui sinistra si accede alla camera L2, dotata di finestra, e sormontata da un soppalco adibito a zona notte. Altresì nella camera è presente una rampa di scale in legno che ad esso conduce.

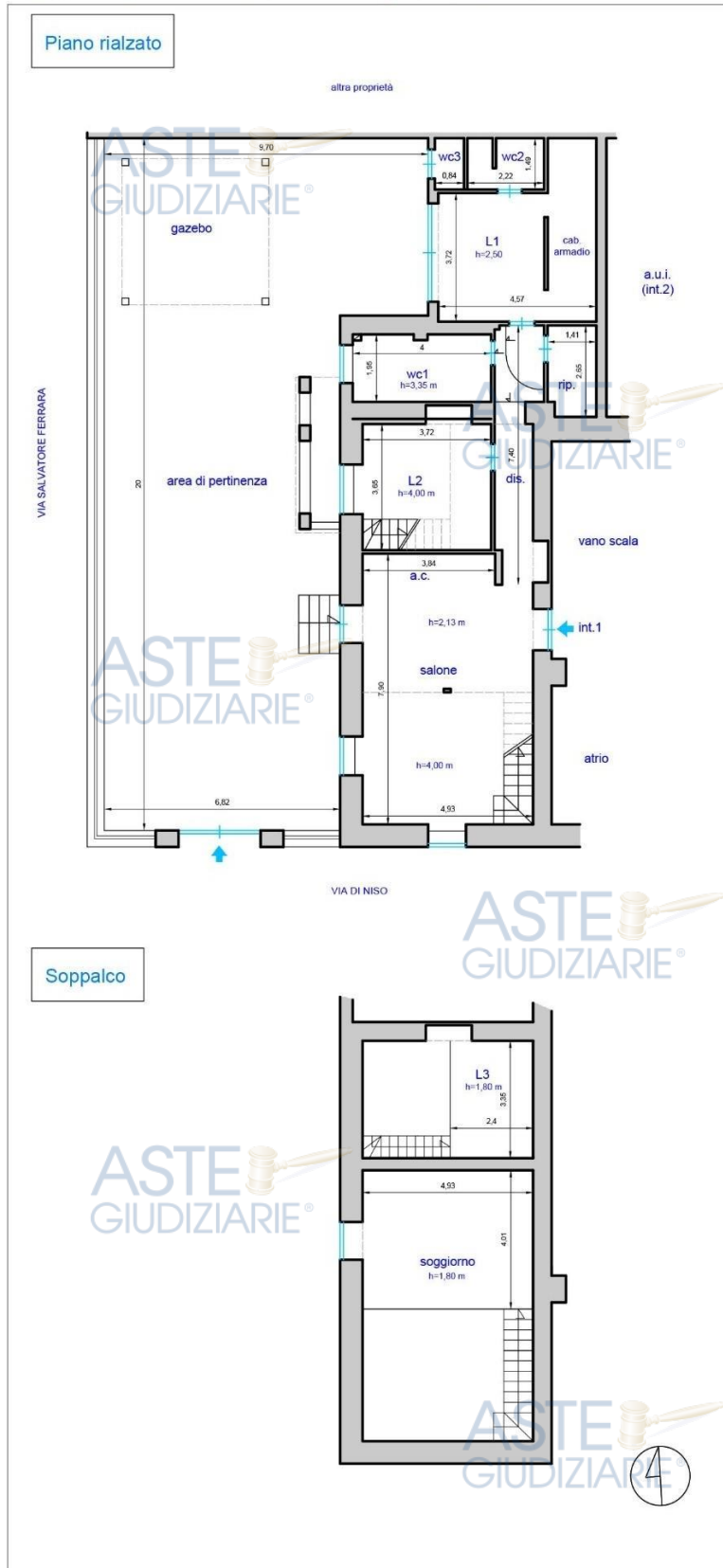
Percorrendo il disimpegno sulla sinistra si trova la porta di accesso del bagno wc 1, dotato di finestra, mentre alla destra vi è un ripostiglio. Alla fine del lungo disimpegno si accede alla camera L1, dotata di ampia porta finestra che immette sull'area esterna di pertinenza, di cabina armadio e di bagno di pertinenza wc 2.

Il cespite è dotato di area esterna di pertinenza, provvista di accesso carrabile esclusivo, in parte pavimentata ed nella restante parte a giardino, delimitata da muretto in muratura sormontato da ringhiera. In detta area è ubicato un gazebo ed una struttura in muratura a copertura dell'accesso al piano seminterrato. Altresì nella zona nord dell'area esterna si accede ad un piccolo locale bagno wc 3.

Con l'ausilio della planimetria riportata di seguito, si può meglio comprendere la **distribuzione e lo stato dell'appartamento**.

STATO DI FATTO - PIANTA

appartamento piano rialzato int.1 (C.F. sez. CHI fg.21 p.lla 217 sub.13)



Tutti gli ambienti hanno una copertura piana, alla quota di accesso (piano rialzato) l'altezza netta degli ambienti è di circa 4,00 m, quelli sotto soppalco hanno altezza netta di 2,13 m, l'altezza netta dei locali del soppalco è 1,80 m, l'altezza della camera L1 e delle sue pertinenze (bagno e cabina armadio) è di circa 2,50 m.

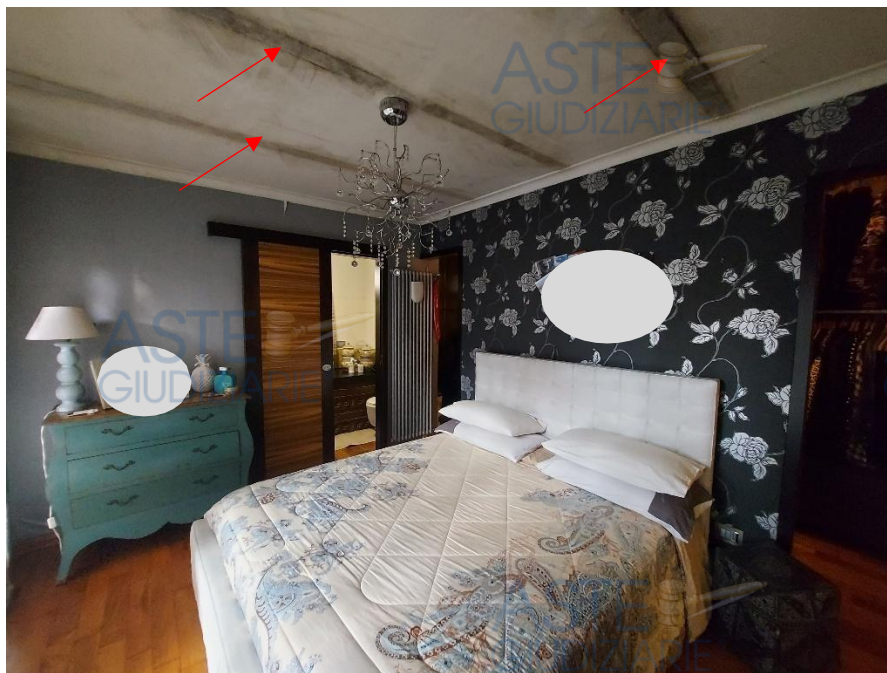
Le tramezzature hanno uno spessore di circa 10 cm; i muri perimetrali di circa 65 cm.

Le finiture sono di buona qualità. Gli **infissi esterni** sono realizzati in alluminio marrone, dotati di persiane del tipo "napoletane" e cancelli in ferro. Le **porte** interne, tipologia scorrevole, sono in legno.

Le superfici delle pareti e dei soffitti sono tinteggiate con pittura di differenti colori, la camera L1 presenta una parete rivestita con parato con decorazione fantasia dai colori accesi. La cucina presenta un rivestimento di piastrelle mosaico di colore chiaro quadrato nella zona dell'angolo cottura. Nei bagni le pareti presentano un rivestimento ad altezza circa 1,00 m di piastrelle di medio formato di colore chiaro ed inserti di mosaico a tutt'altezza. La pavimentazione dell'appartamento è costituita in listelli di parquet in legno di vario formato, i gradini presenti nell'appartamento e quelli della rampa del salone sono in pietra color antracite. La scala che conduce al soppalco della camera L2 è in legno. La pavimentazione dell'area esterna è costituita da elementi in pietra.

Lo stato manutentivo complessivo dell'immobile risulta buono.

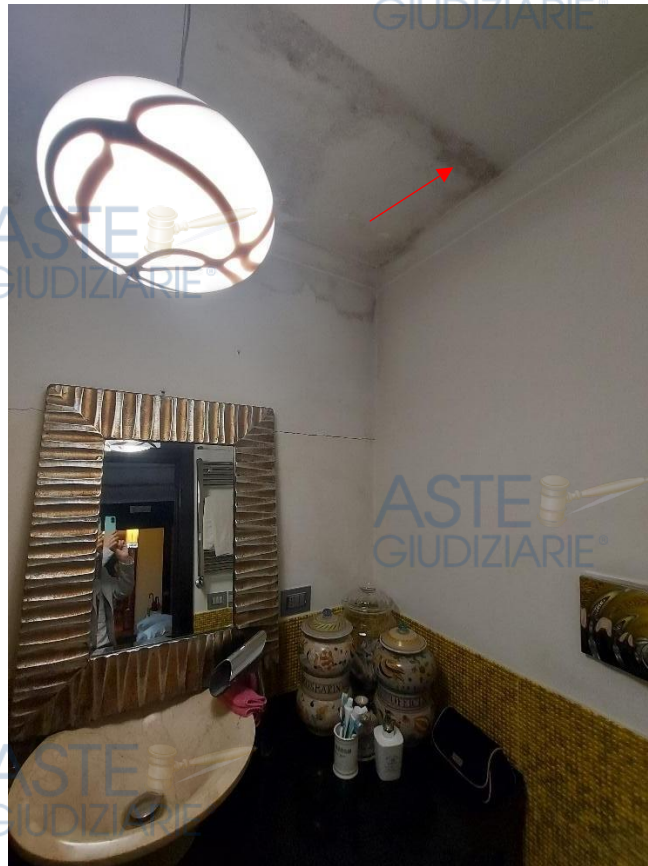
Si rinvenivano alcune tracce di umidità sull'intradosso del solaio di copertura, in corrispondenza delle putrelle, della camera L1 e nei locali di pertinenza, dovute presumibilmente a criticità ascrivibili all'impermeabilizzazione del lastrico sovrastante. Altresì alcune tracce di umidità di risalita si riscontrano nei locali cabina armadio e bagno wc 1 (anche in corrispondenza del cavedio della fecale).



Camera L1 - Tracce di umidità in corrispondenza delle putrelle del solaio.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Bagno wc2 - Tracce di umidità in corrispondenza delle putrelle del solaio e lungo la parete perimetrale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Bagno wc1 - Tracce di umidità di risalita ed in corrispondenza del cavedio della fecale.

L'alloggio è asservito dai seguenti **impianti tecnici**:

- *impianto a gas*;
- *impianto idrico-sanitario* per produzione di acqua fredda e calda;
- *impianto riscaldamento* autonomo con caldaia;
- *impianto elettrico* di tipo sottotraccia;
- *impianto di condizionamento*;
- *impianto di luci emergenza*;
- *impianto citofonico*.

SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE

Allo stato attuale l'immobile risulta suddiviso nei seguenti ambienti:

piano di accesso (rialzato)

▪ salone	Sup.	39,29 mq
▪ L1 = camera+ cab. armadio	Sup.	19,70 mq
▪ L2 = camera	Sup.	14,94 mq
▪ disimpegno	Sup.	9,16 mq
▪ WC1 = bagno	Sup.	7,69 mq
▪ WC2 = bagno	Sup.	3,29 mq
▪ WC3 = bagno	Sup.	1,40 mq
▪ Rip.	Sup.	3,72 mq
▪ Area esterna di pertinenza	Sup.	149,78 mq

piano soppalco:

▪ L3 = camera	Sup.	8,42 mq
▪ soggiorno	Sup.	20,14 mq

TOTALE Superficie utile netta appartamento

Sup. 99,19 mq

TOTALE Superficie non residenziale(soppalco + area esterna)

Sup. 178,34 mq

Per **superficie netta** si intende la sommatoria dell'area dei singoli vani che costituiscono l'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie. Sono inclusi gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sottofinestre (sgusci), le superfici occupate in pianta dai mobili, dagli armadi a muro e dagli altri elementi incassati, le superfici di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, e analoghi). Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, lo spessore delle pareti divisorie, lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.

Superficie commerciale appartamento

Sup. 119,83 mq

Superficie commerciale soppalco

Sup. 35,27 mq

Superficie omogeneizzata soppalco
(50% della superficie)

Sup. 17,63 mq

Superficie omogeneizzata area esterna

(10% della superficie fino ad un quintuplo dei vani principali)

Sup.

14,98 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE

Sup. 152,44 mq

*Per **superficie commerciale** si intende la somma delle superfici principali coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm (soppalchi non abitabili nella misura del 15%) e delle superfici omogeneizzate delle pertinenze di uso esclusivo (di ornamento, quali balconi, terrazze e similari, nella misura del 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente i 25 mq qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio dell'unità immobiliare, nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori e del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori; la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile computata nella misura del 10%).*

(All. 4: planimetria stato dei luoghi; All.5 rilievo fotografico)

Il cespite è dotato di pertinenze esclusive accessorie, nello specifico:

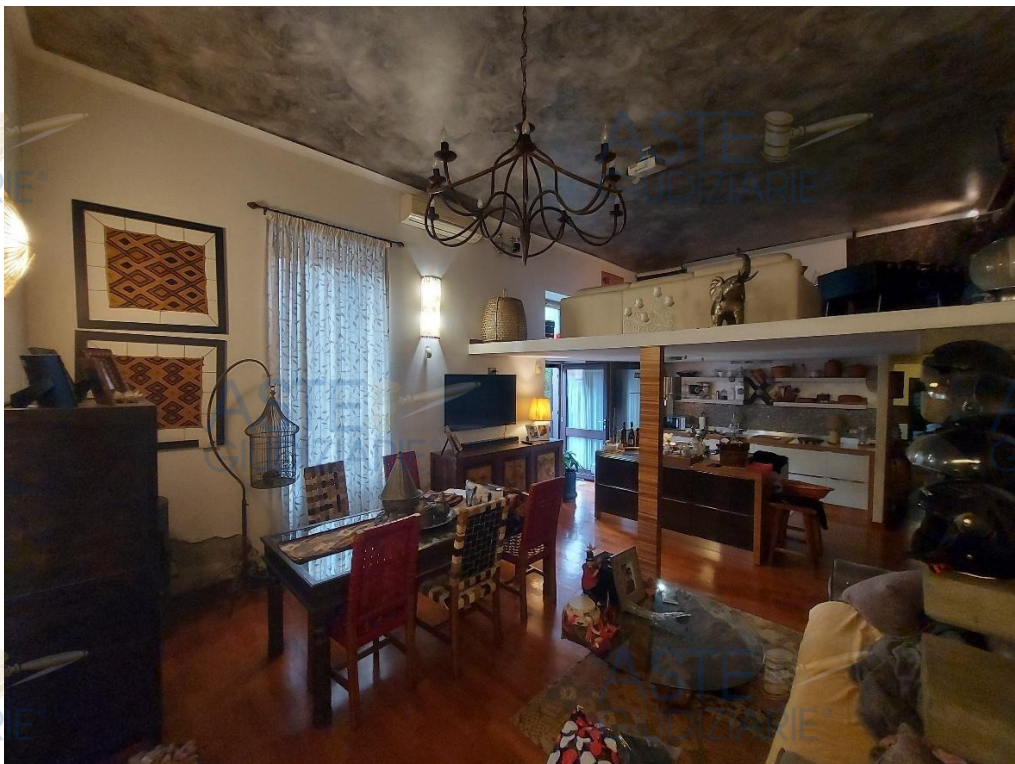
- **soppalco** non residenziale di superficie totale utile di circa 28 mq;
- **corte esclusiva in parte pavimentata ed pper la restante parte adibita a giardino** con alberi ed arbusti di superficie totale pari a circa 150 mq. Munita di accesso carrabile esclusivo da via di Niso. Si precisa altresì che nella corte *de qua* vi è un struttura gazebo in legno con tetto a falda e l'accesso ai locali ubicati al piano seminterrato (non oggetto di codesta procedura esecutiva).

In merito alla **conformità normativa degli impianti**, va evidenziato che non è stato possibile reperire alcuna certificazione riguardante gli impianti (elettrico, idrico, termico). Non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali degli stessi, si è proceduto solo ad un'indagine di tipo visivo, chiaramente non sufficiente a fornire un concreto riscontro dell'effettiva conformità impiantistica del cespite in oggetto. Ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi del D.M. 37/08), si renderanno necessari dunque specifici interventi di revisione, i cui **costi e la conseguente certificazione sono forfettariamente pari a euro 3.000,00**.

Per il cespite staggito non si rinviene l'esistenza dell'**attestato di prestazione energetica** (APE), per la cui redazione si stima un costo di **300,00 €**.



Salone - zona angolo cottura



Salone - zona pranzo



Salone - zona pranzo



soppalco -soggiorno



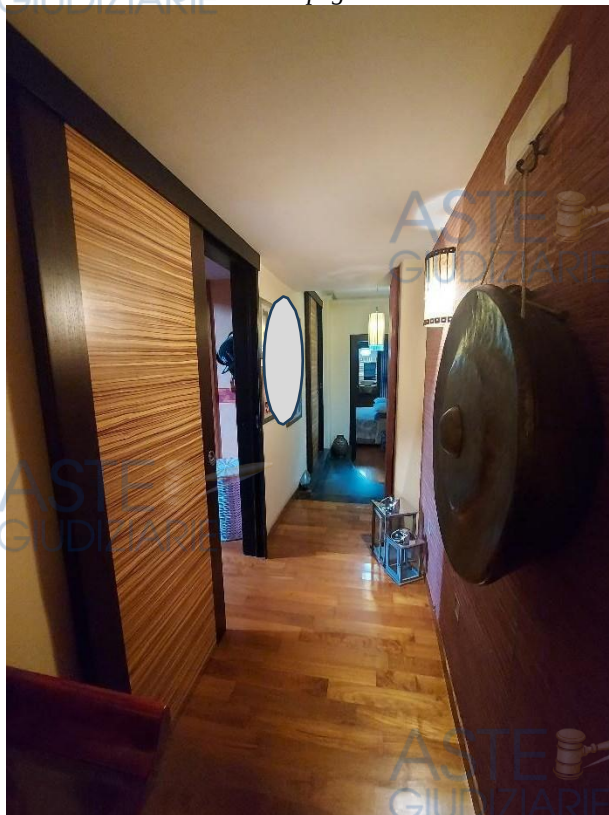
Soppalco - Soggiorno



Soppalco - Soggiorno



disimpegno



disimpegno



disimpegno



camera L2



camera L2



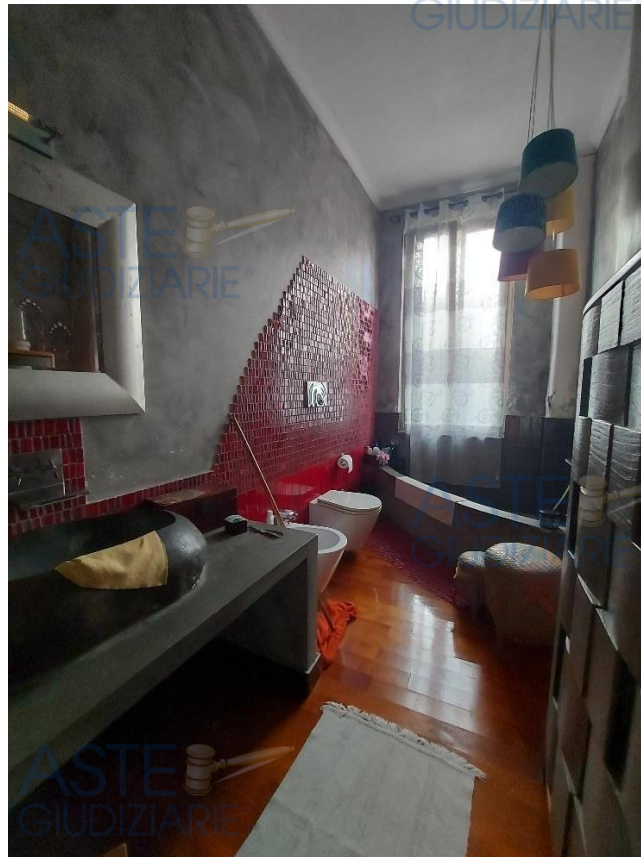
camera L2 – soppalco



camera L2 - soppalco



Bagno wc1



Bagno wc1



Bagno wc1



ripostiglio



camera L1



camera L1



Cabina armadio



Cabina armadio



Bagno wc2



Bagno wc2

Corte esclusiva



Ingresso carrabile da via di Niso



Ingresso carrabile da via di Niso



Corte



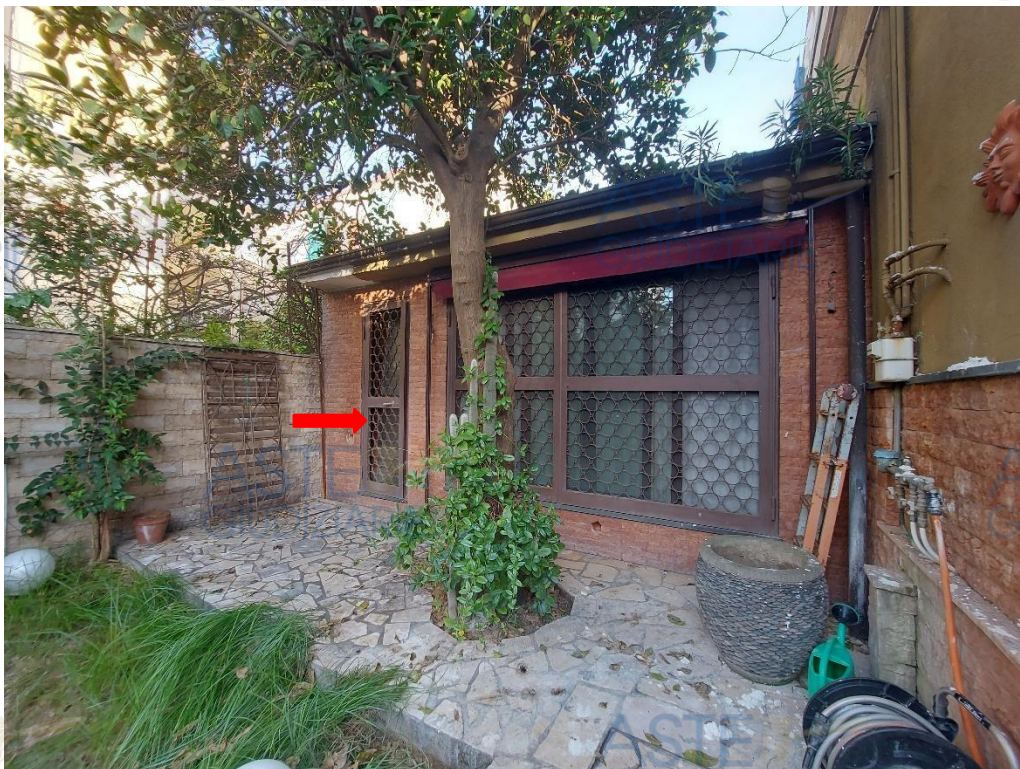
Gazebo in legno



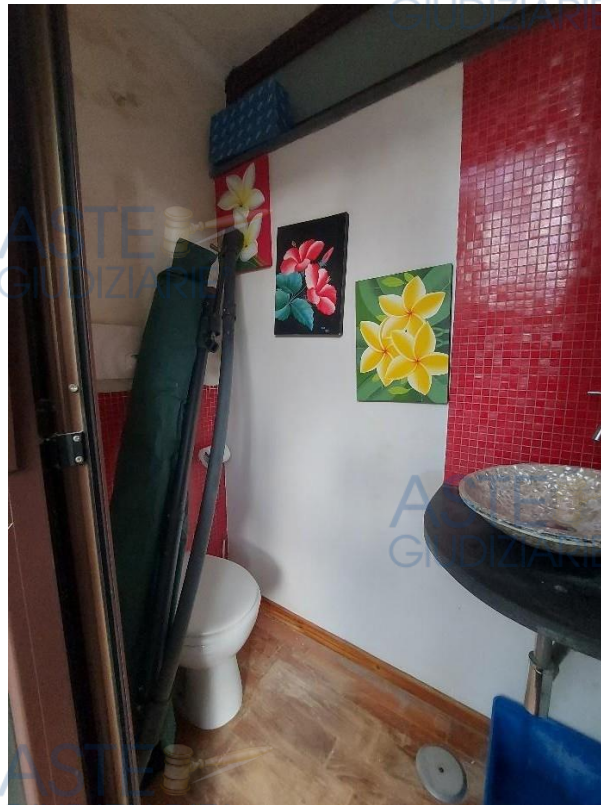
Corte



Corte



Accesso bagno wc 3



bagno wc 3



accesso ai locali seminterrati (non oggetto di pignoramento)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Corte – struttura in muratura a copertura accesso al seminterrato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUESITO N.3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile oggetto di procedura esecutiva all'attualità è censito al N.C.E.U. del Comune di Napoli come segue:

" sez. CHI Fg. 21 P.III 217 Sub. 13, Cat. A/4, z.c. A/10 Classe 6, Consistenza 7 vani, Sup. Totale: 163 m² Sup. Totale escluse aree scoperte: 148 m² r.c. 795,34. VIA DI NISO n. 10 Piano T".

Agli atti del Catasto, il fabbricato del cespite pignorato insiste sulla particella terreni 321 del foglio 205, in conformità a quanto riscontrato in fase di sopralluogo.

La visura catastale storica ricopre il periodo che va dall'attualità a data dell'impianto meccanografico (30.06.1987), data anteriore di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento. In essa è menzionato l'atto con cui l'immobile viene trasferito agli esecutati, che risale al 2005.

Catastalmente il cespite ha subito variazioni in ordine ai dati identificativi principali (nello specifico del subalterno)

Le variazioni riguardano:

01/01/1992 variazione quadro tariffario; 01/01/1994 RETTIFICA ZONA CENSUARIA (ART.2 LEGGE DEL 24/3/93 N. 75) da 10 a 10A; 14/11/2005 ANNESSIONE DI CORTE ESCLUSIVA variazione da **sub. 1 a sub.11**, da 4,5 a 5 vani; 19/04/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO da classe 4 a 6; 07/09/2007 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, variazione da **sub. 11 a sub. 13**, da 5 a 7 vani; 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

(All. 6: doc catastale: estratto di mappa, visura catastale storica, planimetria catastale attuale, planimetrie catastali storiche)

I dati catastali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nel titolo di provenienza dei debitori.

Si precisa che la descrizione del cespite staggito riportata nell'atto di provenienza è conforme alla planimetria catastale attuale datata 07/09/2007, a meno della presenza del soppalco e della volumetria prospiciente nord.

Di seguito si riporta la sovrapposizione del grafico del rilievo attuale (in rosso) con quello catastale (in nero). Tralasciando le imprecisioni grafiche dovute alla rappresentazione approssimativa del grafico catastale, lo stato dei luoghi risulta conforme dalla situazione catastale attuale, a meno di

alcune discrasie, quali presenza scala che conduce al soppalco della camera L2, presenza nell'area esterna di pertinenza di elemento di copertura per accesso al locale seminterrato.



Confronto planimetria catastale attuale (nero)- stato dei luoghi (rosso)

L'orientamento della planimetria catastale risulta corretto.

La scrivente ha altresì presentato istanza al Comune di Napoli "Servizio Edilizia Privata" al fine di appurare eventuali pratiche edilizie autorizzative legate all'immobile in oggetto. L'ufficio preposto risponde che dagli archivi non risulta richiesta né rilasciata alcuna pratica autorizzativa afferente al cespite staggiato.
(All. 7 istanza Edilizia Privata)

Si riscontra discrasia tra la superficie catastale totale ed esclusa delle aree scoperte indicata nella visura attuale del cespite, pari rispettivamente a 163 mq e 148 mq, e la superficie commerciale totale ed esclusa delle aree scoperte calcolata sul rilievo effettuato in fase di accesso, pari a rispettivamente a 152,44 mq e 137,46 mq. Errata, pertanto, anche la rendita catastale. Andrebbe effettuata una rettifica delle superfici catastali con pratica DOCFA, il cui costo, comprensivo di oneri tecnici, è di circa **400,00 €**.

QUESITO N.4: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO**LOTTO UNICO: appartamento con area esterna di pertinenza**

Piena ed intera proprietà di appartamento di tipo popolare di medie-grandi dimensioni, ubicato nel **Comune di Napoli, quartiere Bagnoli, X Municipalità, alla via di Niso n.10, piano rialzato, int. 1**, facente parte di un fabbricato di tre piani fuori terra ed uno seminterrato. Dotato di doppia esposizione sud/ovest. Composto di salone con zona pranzo e angolo cottura con soppalco adibito a soggiorno, una camera con soppalco adibito a zona notte, una camera con cabina armadio e bagno di pertinenza, 2 bagni, disimpegno e ripostiglio. Completa la proprietà corte esclusiva di circa 150 mq, in parte pavimentata e nella restante parte a giardino con arbusti ed alberi, dov'è ubicato un gazebo in legno, provvista di passo carraio esclusivo. Confina a sud con via di Niso, ad ovest con via Salvatore Ferrara, a nord con altra proprietà, ad est con vano scala, atrio fabbricato e a.u.i. (int.2).

Superficie utile appartamento 127,00 mq, Superficie corte esclusiva 150,00 mq.

Superficie commerciale totale di 152,44 mq.

L'immobile è identificato catastalmente nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla **sez. CHI Fg. 21 P.IIIa 217 Sub. 13**, Cat. A/4, z.c. A/10 Classe 6, Consistenza 7 vani, Sup. Totale: 163 m² Sup. Totale escluse aree scoperte: 148 m², r.c. 795,34. VIA DI NISO n. 10 Piano T.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, a meno di alcune discrasie, quali presenza scala che conduce al soppalco della camera L2, presenza nell'area esterna di pertinenza di elemento di copertura per accesso al locale seminterrato.

Il fabbricato dov'è sito il cespite pignorato è stato costruito in data antecedente al 1935.

Non risulta esservi quindi concessione edilizia (o in sanatoria), in quanto il fabbricato è stato realizzato in data antecedente alla prima prescrizione di obbligo di ottenimento di autorizzazione per effettuare nuove costruzioni, modificare o ampliare quelle esistenti.

Non essendo stati reperiti grafici da parte del Comune e non essendo state rinvenute planimetrie allegate agli atti di provenienza, si può fare riferimento alla planimetria catastale storica, datata 31/12/1939, agli atti dell'archivio del catasto, assumendola come grafico originario. Tralasciando l'approssimazione del grafico catastale che non fa sovrapporre perfettamente alcuni muri perimetrali e bucatore, lo stato dei luoghi risulta difforme rispetto a tale grafico in merito alla diversa distribuzione degli spazi interni; all'aumento della superficie utile residenziale; alla presenza del piano soppalco; alla presenza dell'area esterna di pertinenza.

Per la difformità relativa alla **diversa distribuzione degli spazi interni** può ottenersi sanatoria a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01 come modificato dalla L. 105/2024.

L'assenza dell'**area esterna di pertinenza** è imputabile alla sua mancata rappresentazione grafica, in quanto facente parte del cespite staggito, come riscontrato nell'atto ultraventennale.

L'**aumento della volumetria** del cespite *de quo*, realizzata in assenza di qualsivoglia titolo abilitativo, non conforme alla normativa urbanistica vigente, è da ritenersi **totalmente abusiva**, non risulta sanabile e che per essa è **da prevedere il ripristino dello stato dei luoghi**.

La **struttura del soppalco**, per la cui realizzazione non si è riscontrata la presenza di qualsivoglia pratica autorizzativa né istanze di condono ai sensi L. 47/85, L. 724/94 e L. 326/03, così come realizzata non soddisfa i requisiti previsti dalla normativa vigente. Nello specifico sia le altezze nette dei suoi locali che quelle dei locali ad esso sottostanti non risultano abitabili, poichè non soddisfano i requisiti minimi previsti dall'*art.43, comma 2, lett. b della legge 457/78 e s.m.i.* ne quelli previsti dalla *L. 105/2024*. Ne consegue che i locali del soppalco non potranno essere utilizzati neanche come ripostiglio. La struttura soppalco quindi **non è sanabile**, e per essa è da prevedere **il ripristino dello stato dei luoghi**. I suddetti interventi di ripristino dello stato dei luoghi andranno effettuati previa comunicazione all'ufficio condono del Comune mediante pratica CILd.

Si rinvencono i **fascicoli per contenzioso amministrativo nn. 773/06 e 739/08** afferenti al cespite staggito, contenenti verbali per opere abusive eseguite in assenza di titoli edilizi, quali realizzazione di lavori edili (ristrutturazione) e di un passo carraio di pertinenza in mancanza di qualsivoglia titolo autorizzativo.

Per gli interventi che hanno condotto ai lavori edili si sono illustrate poc'anzi le procedure con cui può ottenersi sanatoria per quelli sanabili ed il ripristino dello stato dei luoghi per quelli non sanabili. Il **passo carraio** all'attualità abusivo, privo cioè del prescritto titolo di concessione di suolo pubblico, e per il quale non risulta effettuato alcun versamento nell'ambito del decennio prescrizione, **può essere regolarizzato** con la presentazione dell'istanza di **Concessione in Sanatoria** presso gli uffici della X municipalità del Comune di Napoli, allegando il versamento dei diritti di segreteria, bolli, sanzioni e deposito cauzionale.

Non si è riscontrata la presenza di pratiche edilizie, di istanze di condono edilizio L. 47/85, L. 724/94 e L. 326/03, non risulta ordine di demolizione del bene né provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale.

Non è costituito condominio.

PREZZO BASE piena proprietà euro 343.310,04

PREZZO BASE CORRETTO euro 270.600,00

QUESITO N.5: PASSAGGI DI PROPRIETÀ

Tutti gli atti ed i trasferimenti che sono intercorsi tra la trascrizione del pignoramento e l'ultimo passaggio di proprietà trascritto in data anteriore al ventennio che precede la stessa, sono stati dalla scrivente visionati al fine di accertare l'esatta consistenza del cespite pignorato e di accertare eventuali variazioni catastali eseguite nel tempo. Altresì non essendo presente in atti, il titolo d'acquisto in favore dei debitori è stato acquisito dalla scrivente.

Titolo di acquisto:

- **atto di compravendita del 06/12/2005 rep. 91912 racc. 31762** per Notaio D'Anna Maria Luisa, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 14/12/2005 r.g. 45510 r.p. 21789 in forza del quale gli esecutati xxx e xxx, coniugati tra loro in regime di separazione di beni, acquistano, la piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, dell'immobile pignorato dai germani xxx, come bene personale, e xxx, coniugato in separazione di beni, proprietari dell'intero per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno.

Gli identificativi catastali, la descrizione ed i confini del bene oggetto del trasferimento coincidono con il cespite pignorato.

Titolo traslativo anteventennale:

- **atto di donazione del 28/05/1980** per Notaio Vittorio Iazzetti, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 10/06/1980 r.g. 11068 r.p. 8618, in forza del quale i germani xxx e xxx, entrano in possesso del cespite, per la quota la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, dal genitore xxx proprietario dell'intero.

Gli identificativi catastali (sez. CHI fg. 21 p.la 217 sub.1) e la consistenza coincidono con quelli pregressi del cespite pignorato. I confini del bene *de quo* coincidono con quelli attuali.

Altresì nell'atto è specificato che al *quartinetto* oggetto del trasferimento è annessa *“l'esclusiva proprietà di una piccola zonetta di terreno a giardino, cui si accede sia dal quartinetto che dal cancello su via di Niso...”*.

(All. 8: atti provenienza)

QUESITO N.6: REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Dalle ricerche della scrivente effettuate presso la presso l'archivio Notarile di Napoli, l'archivio del sito del Comune di Napoli, quello dell'Agenzia del Territorio ed esaminati gli atti di provenienza afferenti al cespite della procedura, si evince che il **fabbricato dov'è sito il cespite de quo è stato costruito in data antecedente al 1935**. Difatti esso risulta già esistente nella tavola n.22 del Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli del 1939.



stralcio tav. 22 PRG del 1939 - indicazione fabbricato cespite pignorato

Non risulta esservi quindi concessione edilizia (o in sanatoria), in quanto il fabbricato è stato realizzato in data antecedente alla prima prescrizione di obbligo di ottenimento di autorizzazione per effettuare nuove costruzioni, modificare o ampliare quelle esistenti.

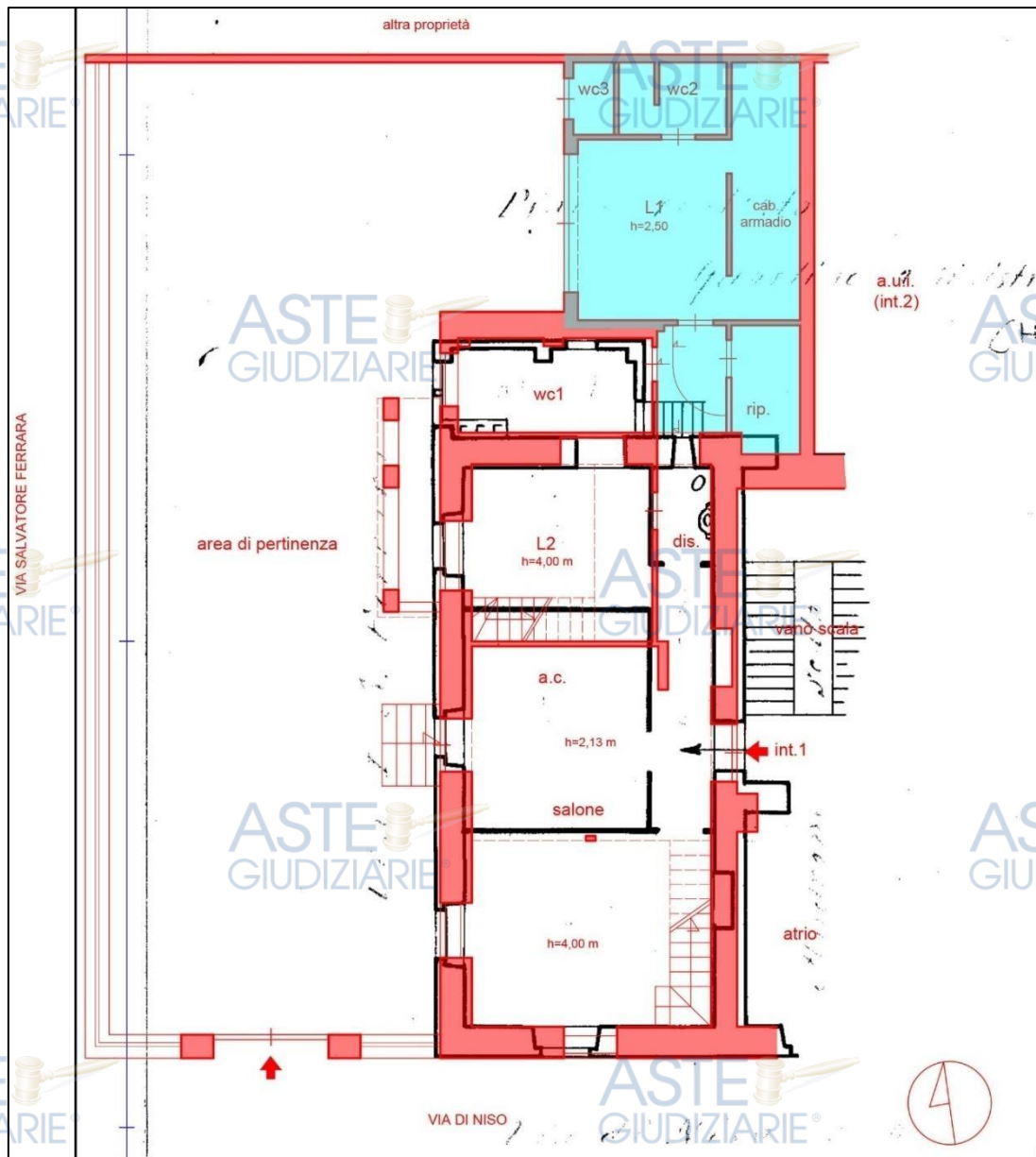
Altresì la sottoscritta in data 04/12/2024 ha presentato presso il Comune di Napoli “Servizio Edilizia Privata” istanza al fine di verificare l'esistenza di eventuali titoli abilitativi anche successivi all'epoca della costruzione; l'ufficio risponde che non è stata rinvenuta alcuna documentazione né pratiche relative all'abitabilità.

(All. 9: risp. Comune legittimità)

La **destinazione d'uso** del cespite pignorato, corrispondente ad abitazioni di tipo popolare A/4, risulta compatibile sia con lo strumento urbanistico comunale vigente che con la categoria catastale alla data del pignoramento.

Detto ciò, non essendo stati reperiti grafici da parte del Comune, e non essendo state rinvenute planimetrie allegate agli atti di provenienza, si può fare riferimento alla planimetria catastale dell'accatastamento originario, datata 31/12/1939, agli atti dell'archivio del catasto, assumendola come grafico originario. Tralasciando l'approssimazione del grafico catastale che non fa sovrapporre perfettamente alcuni muri perimetrali e bucatore, lo stato dei luoghi risulta difforme rispetto a tale grafico in merito a:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- aumento della superficie utile residenziale (celeste);
- presenza del piano soppalco;
- presenza dell'area esterna di pertinenza.



Confronto planimetria catastale originaria del 1939 (nero)- stato dei luoghi (rosso)

Dalla *tav. 5 della Zonizzazione*, quale Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli, come emendata in sede di adozione di cui alla delibera n.35 del 19.02.2001, si evince che il fabbricato in oggetto ricade nella *zona A "Insediamenti di interesse storico" sottozona Aa "Strutture e manufatti isolati"*.



Variante PRG tav. 5 zonizzazione

Le trasformazioni ammissibili (soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti) per l'unità immobiliare in oggetto sono disciplinate dalla normativa tipologica *all'art. 27, parte I Disciplina Generale - Norme d'Attuazione (N.T.A.) della Variante al Piano Regolatore Generale*, approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004.

Nello specifico:

1. *"La sottozona Aa identifica gli organismi architettonici di interesse storico, sia pre-ottocenteschi che otto-novecenteschi, corrispondenti alle fabbriche e alle strutture murarie di particolare interesse sparse nella campagna napoletana.*
2. *Le trasformazioni fisiche ammissibili devono essere limitate agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo".*

Altresì si rinviene la planimetria storica, datata 14/11/2005, rispetto alla quale tralasciando l'approssimazione del grafico catastale che non fa sovrapporre perfettamente alcuni muri perimetrali e bucatore, lo stato dei luoghi risulta difforme in merito a:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- aumento della superficie utile residenziale (celeste);
- presenza del piano soppalco;
- presenza nell'area esterna di pertinenza di elemento di copertura per accesso al locale seminterrato;
- diversa dimensione dell'accesso carrabile da via di Niso.



Confronto planimetria catastale del 2005 (nero) - stato dei luoghi (rosso)

Per quanto attiene l'intervento di manutenzione straordinaria per **diversa distruzione degli spazi interni**, nel rispetto della normativa esistente, sarebbe stato lecito prevederla, previa comunicazione al Comune, mediante CILa o DIA.

A seguito di istanza presentata al Comune di Napoli "Servizio Edilizia Privata", al fine di appurare eventuali pratiche edilizie autorizzative legate all'immobile pignorato, come già detto, a tutt'oggi non è stata rinvenuta alcuna pratica per poter eseguire legittimamente i lavori.

L'intervento però si potrebbe oggi sanare mediante **accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, come modificato dalla L. 105/2024**, stimando un costo complessivo di circa **3.500,00 euro**, comprensivo di oneri tecnici.

L'assenza dell'**area esterna di pertinenza** è imputabile alla sua mancata rappresentazione grafica, in quanto facente parte del cespite staggito, come riscontrato nell'atto ultraventennale.

Per quel che concerne l'**aumento della volumetria** del cespite *de quo* (la cui superficie utile residenziale è indicata nel confronto in celeste) realizzata verosimilmente tra il 2005 ed il 2007, in assenza di qualsivoglia titolo abilitativo, per la quale non si rinviene presso l'U.T.C. di Napoli antiabusivismo la presentazione di alcuna domanda di condono edilizio ai sensi della L. n. 47/1985, L. n. 724/1994 L. n. 326/2003, trattandosi di interventi non conformi alla normativa urbanistica vigente, **è da ritenersi totalmente abusiva**.

Tale volumetria all'attualità non risulta sanabile con accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, mancando i requisiti della doppia conformità urbanistica. Inoltre, dato l'incremento del volume abusivo rispetto a quello legittimo, questo non rientra negli *abusi minori* dell'art. 36 bis comma 4 D.P.R. 380/01 come modificato dalla L. 105/2024. Ne consegue che per essa è **da prevedere il ripristino dello stato dei luoghi**.

La **struttura del soppalco**, per la cui realizzazione non si è riscontrata la presenza di qualsivoglia pratica autorizzativa né istanze di condono ai sensi L. 47/85, L. 724/94 e L. 326/03, disciplinata dall'art. 15 del Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Napoli, così come realizzata non soddisfa i requisiti previsti dalla normativa vigente. Nello specifico sia le altezze nette dei suoi locali che quelle dei locali ad esso sottostanti non risultano abitabili, poichè non soddisfano i requisiti minimi previsti dall'*art.43, comma 2, lett. b della legge 457/78 e s.m.i.* ne quelli previsti dalla L. 105/2024. Ne consegue che i locali del soppalco non potranno essere utilizzati neanche come ripostiglio.

Detto ciò, la struttura soppalco **non è sanabile**, è da prevedere **il ripristino dello stato dei luoghi** mediante la sua rimozione, quella delle scale che ad esso conducono, il ripristino muratura perimetrale all'altezza del punto di ancoraggio del soppalco, la chiusura delle bucatore esterne, la tinteggiatura degli ambienti interessati.

Entrambi i menzionati interventi di ripristino dello stato dei luoghi andranno effettuati previa comunicazione all'ufficio condono del Comune mediante pratica CILd. Per i costi di ripristino (comprensivi di oneri tecnici, smaltimento, trasporto a discarica autorizzata e oneri per la sicurezza) si andrà ad effettuare una decurtazione dal valore di mercato del bene *de quo*.

Detti abusi edilizi rientrerebbero, nell'ambito di un trasferimento derivante da procedura esecutiva, nei casi di eccezionale ipotesi di sanatoria, così come previsto dal combinato disposto dell'art. 40, comma 6, della L. 47/85 e dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001, in virtù del quale l'aggiudicatario può presentare l'istanza di sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile qualora le originarie ragioni di credito per le quali si procede siano sorte anteriormente alla data di entrata in vigore dell'ultima Legge in materia di condono (L. 326 del 24/11/2003) e qualora gli abusi risultino ultimati entro il 31/03/2003. Nel caso in esame, gli abusi risultano ultimati successivamente al 31/03/2003, e le ragioni di credito sono successive al 02/10/2003.

Per tale motivo l'aggiudicatario non può presentare istanza, neppure in base all'ultima disposizione di legge in materia di condono.

La scrivente ha inviato a mezzo pec istanze agli Uffici Condono e Antiabusivismo del Comune Napoli (prot. n. 1060931 del 08/12/2024 e prot. n.1095848 del 18/12/2024) al fine di verificare che il bene staggito non fosse gravato da procedure pendenti.

(All. 10: risp. Ufficio antiabusivismo, c.a. 739/08 e c.a. 773/06)

L'ufficio Antiabusivismo del Comune Napoli, rinviene i fascicoli di contenzioso amministrativo nn. 773/06 e 739/08 intestati all'esecutato xxxx.

Il fascicolo **c.a. 773/06** contiene:

1. il **verbale di sopralluogo della Polizia n. 9798446 datato 19/07/2006** per abusi afferenti alla realizzazione di lavori edili (ristrutturazione) e di un passo carraio presso il cespite staggito in mancanza di qualsivoglia titolo autorizzativo.
2. relativa **comunicazione all'ufficio antiabusivismo del Comune di Napoli** del 28/07/2006 prot. 5388.

Il fascicolo **c.a. 739/08** contiene:

3. **disposizioni dirigenziali del comune di Napoli – Servizio antiabusivismo Edilizio n. 245 del 12/03/2009, n. 246 del 12/03/2009, n. 768 del 29/12/2009 e n. 769 del 29/12/2009** afferenti ad opere eseguite in assenza di denuncia di inizio attività in Napoli alla via di Niso n.12 in riferimento al verbale di cui al punto 1, avente ad oggetto per la realizzazione di un **“cancello di lunghezza di 2,40 m e di un passo carraio di lunghezza di 2,40 m senza taglio con massetto di cemento che rende transitabile un cancello di pari misure”.**
4. **comunicazione prot. n.482 del 16/03/2009** dell'ufficio Servizio Antiabusivismo Edilizio all'Agenzia del Territorio avente ad oggetto l'applicazione delle sanzioni previste dall'art.37 c. 1 del DPR 380/01.
5. **comunicazione prot. n.13 del 07/01/2010** dell'ufficio Servizio Antiabusivismo Edilizio all'Agenzia del Territorio avente ad oggetto l'applicazione delle sanzioni previste dall'art.37 c. 1 del DPR 380/01.
6. Ricevuta di pagamento di **516,00 € datato 22/03/2010 per sanzione minima provvisoria** effettuato da xxx.

A seguito di ciò, la scrivente in data 27/12/2024 ha effettuato, presso gli uffici preposti del Comune di Napoli, le opportune verifiche sulla regolarità del passo carraio in questione, nello specifico la verifica che detto passo carraio sia all'attualità in regola con il pagamento del canone annuale ed in caso contrario gli eventuali costi e la documentazione necessaria per la sua regolarizzazione (a sanatoria).

Il **Servizio Gestione Canoni ed altri Tributi -Ufficio CUP (Canone Occupaz. suolo)** risponde che il passo carraio de quo è censito in banca/dati CUP/COSAP come "abusivo", privo cioè del prescritto titolo di concessione di suolo pubblico, e non risulta effettuato alcun versamento nell'ambito del decennio prescrizionale.

Altresì l'**Ufficio Attività Tecniche della X Municipalità** del Comune di Napoli risponde quanto segue:

In riferimento alla vostra istanza pervenuta a mezzo pec del 27/12/2025 si comunica che, per la regolarizzazione del passo carraio all'indirizzo indicato, risulta necessaria la presentazione di istanza di concessione in sanatoria, utilizzando la modulistica presente sul sito del Comune di Napoli, 10 Municipalità. Tale istanza sarà accompagnata dal versamento di diritti di segreteria pari ad Euro 170,00 ed attestazione di assolvimento del bollo da 16,00 euro (1 marca da bollo da euro 16,00 per l'istanza ed un'altra per il ritiro della concessione).

Ai fini del rilascio della Concessione occorre procedere al pagamento del canone di occupazione e del deposito cauzionale.

Il canone di occupazione suolo per 3,00 ml di occupazione per destinazione residenziale pertinenza esclusiva dell'abitazione è il seguente:

anno 2025 Euro $84,049 \times 3,00 \times 0,50 =$ Euro 126,00

anno 2024 Euro $83,36 \times 3,00 \times 0,50 =$ Euro 125,00

anno 2023 Euro $82,99 \times 3,00 \times 0,50 =$ Euro 124,00

anno 2022 Euro $76,50 \times 3,00 \times 0,50 =$ Euro 115,00

anno 2021 Euro $76,50 \times 3,00 \times 0,50 =$ Euro 115,00

anno 2020 Euro $76,50 \times 3,00 \times 0,50 =$ Euro 115,00

Sommano Euro 720,00

Il deposito cauzionale è di circa €/mq 130,00, computando la superficie corrispondente a tutta l'area oggetto di manomissione del marciapiede, per la realizzazione del varco di accesso.

Si precisa che la concessione sarà rilasciata previo parere favorevole della Polizia Locale, qualora trattasi di varco posto a distanza inferiore ai 12 m dalle intersezioni.

(All. 11: COSAP e sanabilità passo carraio.)

A seguito di istanze presentate all'Ufficio Condoni di Napoli, non si rinviene la presenza, presso gli archivi informatici del Comune, di istanze di condono edilizio L. 47/85, L. 724/94 e L. 326/03 per abusi né ulteriori precedenti di contenzioso amministrativo imputabili al cespite pignorato ed ai nominativi forniti.

(All. 12: risp. Uff. condono)

QUESITO N.7: STATO DI POSSESSO

Al sopralluogo, il 29/10/2024, si rinveniva la presenza dell'esecutata xxx che consentiva l'accesso all'immobile oggetto di procedura esecutiva, dichiarando di essere separata dal marito l'esecutato xxx e di occupare stabilmente il cespite pignorato con i suoi due figli.

In linea con quanto emerso dai certificati di residenza degli esecutati.

(All. 13: certif. storico residenza esecutati)

QUESITO N.8: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

FORMALITÀ

Dalle ispezioni ipotecarie, all'uopo effettuate in data 27/11/2024 presso la Conservatoria di Napoli 1, sull'immobile oggetto di pignoramento (con i dati catastali attuali e pregressi), emerge che gravano sul bene le seguenti formalità:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - ISCRIZIONE del 14/12/2005 - Registro Particolare 18088 Registro Generale 45511. Pubblico ufficiale D'ANNA MARIA LUISA Repertorio 91913/31763 del 06/12/2005. A favore di B@NCA 24-7 SPA contro xxx e xxx, gravante si immobile sez. CHI fg. 21 p.la 217 sub.11.
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO - ISCRIZIONE del 29/08/2024 - Registro Particolare 3671 Registro Generale 25593. Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 8859/7124 del 28/08/2024. A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONI contro xxx, gravante si immobile sez. CHI fg. 21 p.la 217 sub.13.
- **PIGNORAMENTO DELLA SEGUENTE PROCEDURA** - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - TRASCRIZIONE del 11/09/2024 - Registro Particolare 20196 Registro Generale 26038. Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C. D'APPELLO DI NAPOLI Repertorio 1192 del 26/07/2024.

(All. 14: Ispezioni ipotecarie)

**VINCOLI**

L'area dov'è sito il fabbricato del cespite pignorato ricade in zona soggetta a *prospettiva sismica* 1A 3. (tav. 11 fl.19 del PRG)

Sull'immobile pignorato non risulta l'esistenza di ulteriori vincoli storico-artistici; paesaggistici. Non risultano ordinanze di sequestro e/o abbattimento o acquisizione al patrimonio comunale.

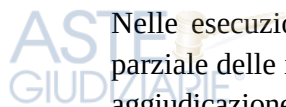
ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Vincoli suddetti.

**ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA**

- Difficoltà urbanistiche edilizie sanabili: si stima un costo di **3.500,00 €** (per accertamento di conformità per diversa distribuzione degli spazi interni);
- aggiornamento della superficie catastale con pratica DOCFA, il cui costo, comprensivo di oneri tecnici, **400,00 euro**;
- spese verifica ed eventuale adeguamento impianti alla normativa vigente, stimate in **3.000,00 euro**.
- sanabilità passo carraio **1.052,00 €**;
- redazione del certificato di prestazione energetica **300,00 €**.

I suddetti costi saranno detratti dal prezzo base d'asta.



Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione*.

Oltre ai suddetti non sussistono ulteriori formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene.

*L'art. 3 comma 3 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 prevede infatti che "L'imposta dovuta sull'annotazione per restrizione di ipoteca è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili o parti di immobili liberati determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro." L'art. 44 del DPR 26 aprile 1986, n. 131 (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) stabilisce che "per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata ovvero all'asta pubblica e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto **la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione**".



QUESITO N.9: VERIFICA CHE IL BENE PIGNORATO NON RICADA SU SUOLO DEMANIALE

A seguito di consultazione del portale Open Demanio, sul quale, come previsto da D.lgs. 14 marzo 2013 n.33, l'Agenzia del Demanio ha provveduto alla pubblicazione della propria banca dati, si rinviene che il bene immobile pignorato non risulta gravato da vincoli demaniali riconducibili allo Stato.

QUESITO N.10: PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

L'ufficio della Regione Campania comunica che nel territorio di pertinenza del comune di Napoli non vi sono terreni gravati da usi civici. Il bene pignorato quindi non risulta gravato da uso civico.

QUESITO N.11: SPESE CONDOMINIALI

L'esecutata in sede di accesso ha dichiarato che non è costituito condominio.
In linea con quanto riscontrato sui luoghi.

QUESITO N.12: VALORE DEL BENE E COSTI

Si procede alla stima del valore attuale di mercato dell'immobile *de quo* proposto quale prezzo base d'asta per la relativa vendita.

La stima formulata viene espressa nell'ottica di vendita di un **UNICO LOTTO**.

La determinazione del valore viene di seguito svolta con due diversi metodi: *Metodo della capitalizzazione del reddito e Metodo della stima diretta.*

Con riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari del primo semestre 2024, pubblicata sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia delle Entrate, relativamente al Comune

di Napoli, fascia periferica/via Terracina (parte bassa), BAGNOLI, per la zona D29, si rilevano i seguenti dati:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1900	2950	L	6,1	9,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1300	1950	L	4,2	6,1	L
Box	NORMALE	1250	1900	L	5,3	7,9	L
Ville e Villini	NORMALE	2000	3100	L	6,4	9,8	L

Con riferimento al Borsino Immobiliare, relativamente al Comune di Napoli, stessa zona, si rilevano i seguenti dati attuali:

Per la vendita

Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo Euro 1.718	Valore medio Euro 2.284	Valore massimo Euro 2.850

Per la locazione

Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo Euro 4,37	Valore medio Euro 5,81	Valore massimo Euro 7,25

Dalla comparazione dei valori del OMI con quelli del Borsino emerge che i primi sono inferiori. Quelli del Borsino possono risultare più attendibili e precisi, visto che sono più aggiornati rispetto a quelli dell'OMI, che risalgono al primo semestre 2024. Tali valori sono stati comparati con quelli forniti da varie agenzie immobiliari della zona che prevedono valori leggermente più alti della media.

Paniere:

- **Agenzia Immobiliare.it - Bilocale via di Niso, Bagnoli, Napoli. € 190.000. 2.435,00 €/mq. 2 locali 78 m² 1 bagno Piano R. Ascensore Terrazzo.** Nel pieno centro del quartiere, in stabile di cemento armato in ottimo stato manutentivo, disponiamo in vendita di un bellissimo appartamento di 2 vani e accessori di circa 60 mq con TERRAZZO A LIVELLO DI CIRCA 60 mq. Il cespite è così composto: ingresso in cucina abitabile, cameretta, camera da letto ampia e bagno con vasca. Risulta ristrutturato con i seguenti comfort: riscaldamento termoautonomo, predisposizione per condizionatori, infissi in pvc doppio vetro camera, napoletane esterne in ferro, porte in legno a scrigno e porta blindata.
- **Agenzia Immobiliare.it - Trilocale via di Niso 2A, Bagnoli, Napoli. € 185.000. 2.371,00 €/mq. 3 locali. 78 m². 1 bagno. Piano T. Ascensore. Terrazzo.** In via Di Niso, nel cuore del quartiere Bagnoli, proponiamo in vendita un appartamento situato al piano terra di uno stabile di edilizia privata, ideale per chi cerca una casa accogliente e personalizzabile. L'appartamento, di circa 60 mq, è composto da: Ingresso con disimpegno, Piccolo cucinotto, Salotto, Camera da letto matrimoniale, Cameretta, Spazio esterno. Dal salotto si accede a un terrazzo pavimentato di ben 60 mq. L'immobile necessita di lavori di ammodernamento.

- **Agenzia Immobiliare.it – VENDUTA - Trilocale via Nuova Bagnoli 598, Bagnoli, Napoli. € 175.000. 2.187,00 €/mq. 3 locali. 80 m². 1 bagno. Piano R.** Trilocale di circa 80 mq ben suddiviso. L'immobile è così composto: ingresso in disimpegno, ampio soggiorno, due camere da letto, cucina e bagno. Inoltre, gode di tripla esposizione il che garantisce abbondante luce naturale in ogni ambiente, difatti ogni camera vanta di un punto luce.

Si assumono:

- Per la vendita: 2.300,00 €/mq
- Per la locazione: 5,80 €/mq x mese

Metodo della capitalizzazione del reddito

Questo metodo di stima si basa sulla capitalizzazione dei redditi netti, ovvero sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre. Sia il reddito da capitalizzare che il saggio di capitalizzazione sono ricavati dall'esperienza storica del mercato.

$$V_m = \frac{R_n}{r}$$

V_m = valore di mercato

R_n = reddito netto

r = saggio di capitalizzazione

Il reddito netto può determinarsi attraverso la detrazione dal reddito lordo annuo ordinario di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario.

$$R_{\text{netto}} = R_{\text{lordo}} - \text{spese}$$

Si assume, quale valore del canone locativo mensile medio dell'unità immobiliare pari a circa 5,80 €/mq x 152,44 mq x mese mensili.

Reddito lordo annuo = (884,15 euro x 12 mesi) = euro 10.609,82

L'ammontare delle spese annue, espresse in percentuale del reddito lordo, viene stimato nella misura del 20% del reddito lordo.

Spese annue = 20% R_{lordo} = 20% di 10.609,82 = 2.121,96 euro

Quindi:

$$R_{\text{netto}} = R_{\text{lordo}} - \text{spese} = 10.609,82 - 2.121,96 = \mathbf{8.487,85 \text{ euro}}$$

Da una lunga e costante serie di rilevazioni condotte in molti centri urbani di differenti dimensioni demografiche, si è ricavato che i saggi per le unità immobiliari a destinazione abitativa si presentano attualmente variabili tra i seguenti limiti:

	min %	max %
centri di grande dimensione	0,50	4,50
centri di media dimensione	1,50	5,50
centri di limitata dimensione	2,00	6,00

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione, tenuto conto che l'immobile ricade nel Comune di Napoli, quartiere Bagnoli, che ha una popolazione di circa 937.242 abitanti per un'estensione di circa 117,27 Kmq, si assume come saggio di capitalizzazione r la media aritmetica fra i valori di minimo e massimo dei centri di grande dimensione riportati in tabella (4,50 – 0,50) ossia

$$r = 2,50 \%$$

L'unità immobiliare viene così stimata:

$$V_m = \frac{R_n}{r} = \frac{8.487,85}{0,025}$$

$$V_m = 339.514,20 \text{ €}$$

Metodo della stima diretta

Con tale metodo il calcolo del valore di mercato di un immobile viene effettuato mediante la comparazione di beni confrontabili con il bene oggetto di stima, cioè che presentano caratteristiche analoghe a quest'ultimo, e dei quali si conosca il valore di mercato. Pur partendo dalla conoscenza della quotazione media in una determinata zona, si deve tener conto delle percentuali di incidenza delle specifiche caratteristiche dell'immobile, che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

I fattori che generalmente individuano le caratteristiche di un'unità immobiliare sono rappresentati da:

- **K₁ -TAGLIO.** In un immobile il taglio medio è generalmente più apprezzato rispetto a quello grande, ovvero a quello medio-grande. Il coefficiente correttivo massimo può essere quantificato tra il 5% e il 6% del valore quotato. Nel caso in esame, trattandosi di appartamento di taglio medio si assume per tale coefficiente il fattore moltiplicativo:

$$K_1 = 1,00$$

- **K₂-STATO CONSERVATIVO.** Lo stato conservativo dell'unità immobiliare influisce in maniera considerevole sulla formazione del prezzo. Il coefficiente correttivo da applicare, a seconda delle condizioni dell'immobile, può oscillare tra il -20% e il +10%. Nel caso in esame, lo stato conservativo complessivo è buono a meno di alcune criticità imputabili ad umidità, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_2 = 0,98$$

- **K₃ - QUALITÀ DELLE FINITURE.** Tra gli elementi che concorrono a formare il prezzo di un appartamento deve essere annoverata anche la qualità delle finiture, ovvero il livello dei materiali e l'accuratezza delle modalità di posa in opera con riferimento a: pavimentazione, rivestimenti servizi bagni, rivestimenti servizi cucina, rivestimenti, pareti e soffitti, serramenti ed infissi. Il coefficiente

correttivo, nel caso di qualità ottima rispetto a qualità economica, può essere quantificato tra il 5% o il 6% del valore quotato. Nel caso in esame la qualità delle finiture è buona, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_3 = 1,02$$

- **K₄ - DOTAZIONE IMPIANTI.** Tiene conto della presenza degli impianti dell'abitazione e della loro tipologia. La sua dotazione elevata, in cui gli impianti risultino di tecnologia superiore, ovvero avanzati, ovvero di tipo non essenziale (videocitofono, condizionamento, riscaldamento autonomo, ascensore interno, anti-intrusione), può incidere intorno al 4% o al 5% rispetto ad un analogo appartamento dello stesso standard in cui si ha la mancanza dei suddetti impianti. Nel caso in esame la dotazione impiantistica dell'immobile è buona, comprende riscaldamento autonomo e impianto di condizionamento, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_4 = 1,02$$

DOTAZIONE DI PERTINENZE ACCESSORIE

- **K₅-PRESENZA DI PARCHEGGIO ESCLUSIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.** Se l'unità immobiliare è dotata di spazio di uso privato per il parcheggio delle autovetture (posti auto esterni o interni all'edificio, box, aree esterne di uso esclusivo dell'unità immobiliare) ovvero si ha la facilità di parcheggio intorno allo stabile, tale circostanza può modificare i prezzi quotati dal 5% al 10%. Nel caso in esame, l'immobile è dotato di area esterna di pertinenza con accesso carrabile dove vi è possibilità di parcheggio, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_5 = 1,02$$

- **K₆-PERTINENZE ESCLUSIVE.** La presenza di pertinenze accessorie di ornamento (balconi, terrazze, verande, patii, portici, tettoie aperte, giardini) ovvero di locali accessori a servizio indiretto, ovvero complementari (cantine, soffitte mansarde), in rapporto allo standard di zona posseduto dall'immobile monitorato, può modificare il prezzo quotato anche del 4% o 5%. Nel caso in esame vi è corte esclusiva di circa 150 mq (in parte pavimentata ed in parte con giardino) ed un soppalco diviso in ambienti di sup. utile tot. di circa 28 mq, quindi si assume il coefficiente:

$$K_6 = 1,04$$

CARATTERISTICHE POSIZIONALI E QUALITATIVE

- **K₇ - LIVELLO DI PIANO.** Il livello di piano cui è posizionato l'appartamento ha notevole influenza sul prezzo. Per i coefficienti di piano generalmente si applicano i seguenti correttivi.

- Piano terra/primo: -10% del valore quotato

In considerazione del fatto che l'unità immobiliare è posizionata al piano rialzato, si assume il coefficiente:

$$K_7 = 0,90$$

- **K₈ - AFFACCIO E PANORAMICITÀ.** La presenza di affacci su siti di particolare pregio ambientale, storico, artistico, archeologico o paesaggistico, ovvero la presenza di affacci particolarmente degradati (fonti d'inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti), influiscono sul valore dell'appartamento anche del (+/-) 15 % o 20% sui valori quotati. In considerazione di una panoramicità normale, per tale coefficiente pertanto si assume il coefficiente:

$$K_8 = 1,00$$

- **K₉ - LUMINOSITÀ.** Una buona luminosità (quando cioè non vi è necessità di ricorrere all'illuminazione artificiale negli ambienti principali durante le ore diurne), rispetto ad una scarsa può incidere sul valore quotato dal 10% al 15%. Gli ambienti hanno una buona illuminazione nelle ore diurne, pertanto si assume il coefficiente moltiplicativo:

$$K_9 = 1,00$$

- **K₁₀ - QUALITÀ DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITÀ AMBIENTI.** Tiene conto delle dimensioni, forma e disposizione dei vani. Una buona qualità distributiva (quando è superiore a quella ordinariamente posseduta dalle abitazioni in relazione allo standard a cui appartengono) può incidere del 4% o 5% rispetto ad un appartamento in cui la qualità distributiva e funzionale della maggior parte degli ambienti è invece nettamente inferiore a quella che ordinariamente dovrebbero possedere. Nel caso in esame la qualità distributiva e funzionale è buona. Si assume il coefficiente moltiplicativo:

$$K_{10} = 1,02$$

$$K_{TOT} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 \times K_9 \times K_{10} = 0,99$$

La superficie commerciale è pari a 152,44 mq.

Per l'immobile in questione si assume la quotazione a metro quadro pari a **2.300,00 €/mq.**

Allo scopo di valutare le peculiarità dell'immobile apportando le correzioni fornite dei coefficienti sopra valutati, il valore di mercato sarà pari al prodotto tra la quotazione al mq, il coefficiente correttivo (K_{TOT}) e la superficie commerciale (S_c):

$$V_m = 2.300,00 \text{ €/mq} \times K_{TOT} \times S_c$$

Quindi il valore di mercato della abitazione è pari al prodotto:

$$V_m = 2.300,00 \text{ €/mq} \times 0,99 \times 152,44 \text{ mq}$$

$$V_m = 347.105,88 \text{ €}$$

Si assume quale più probabile valore di mercato la media aritmetica tra i valori cui si è pervenuti utilizzando i due metodi sopra descritti:

$$V_m = (339.514,20 + 347.105,88) \text{ €} / 2$$

$$V_m = \text{€ } 343.310,04$$

In base alla superficie commerciale dell'immobile (S_c) si calcola il valore unitario V_U relativo al prezzo di vendita espresso in €/mq:

$$V_U = V_m / S_c = \text{€ } 343.310,04 / 152,44 \text{ mq} = 2.252,09 \text{ €/mq}$$

CALCOLO DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Si calcola di seguito il prezzo da porre a base d'asta (P) che si determina detraendo al valore di mercato innanzi calcolato (V_m) tutti i costi (C) occorrenti: per sanare gli abusi **3.500,00 €** (per accertamento di conformità per diversa distribuzione degli spazi interni); per l'aggiornamento della superficie catastale mediante DOCFA il cui costo si stima, comprensivo di oneri tecnici, in **400,00**

€; per la redazione del certificato di prestazione energetica **300,00 €**; per gli oneri adeguamento impianti **3.000,00 €**; per la sanabilità del passo carraio **1.052,00 €**.

In considerazione dei riscontrati abusi non sanabili afferenti all'ampliamento volumetria e alla realizzazione del piano soppalco e per il conseguente ripristino dello stato dei luoghi si ritiene congrua una riduzione del valore di mercato del cespite in misura del 15%.

Inoltre, per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per *l'assenza della garanzia dei vizi occulti del bene venduto e per lo stato di possesso*. Nel caso in esame si ritiene congrua una riduzione del valore in misura del 5%.

In base alle suddette considerazioni si calcola di seguito il prezzo a base d'asta (P)

$$P = V_m - C - 15\% - 5\%$$

I costi (C) da detrarre al valore di mercato:

$$C = € 400,00 + € 3.500,00 + € 300,00 + € 3.000,00 + € 1.052,00 = € 8.252,00$$

Tenuto conto che l'immobile è stato pignorato per l'intera quota si avrà:

$$P = (€ 343.310,04 - € 8.252,00) - 15\% = € 284.799,33 - 5\% = 270.559,32 €$$

Considerando che tale valore dovrà corrispondere al prezzo posto a base di asta giudiziaria, appare lecito approssimare la cifra a:

$$\underline{\underline{V_m \text{ corretto} = \text{euro } 270.600,00}}$$

QUESITO N.13: QUOTA INDIVISA

Non sussiste tale circostanza, in quanto i debitori detengono, per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, la piena proprietà del bene oggetto della seguente procedura.

QUESITO N.14: STATO CIVILE E RESIDENZA ESECUTATI

Dall'**estratto di matrimonio**, all'uopo richiesto dalla scrivente presso l'ufficio anagrafe del Comune di Napoli, risulta che i debitori xxx e xxx hanno contratto matrimonio a Pozzuoli (NA) in data 18/04/2002. Dalle annotazioni marginali emerge che gli sposi hanno scelto il **regime della separazione di beni nei loro rapporti patrimoniali**. Altresì *"con convenzione di negoziazione assistita dagli avvocati xxx e xxx Arianna conclusa in data 03-05-2018, trascritta nei registri di matrimonio di questo ufficio dello stato civile, al n. 97 parte 2 serie C, e' stato concluso l'accordo di separazione personale tra i coniugi xxx e xxx di cui all'atto di matrimonio controscritto. Pozzuoli 22/05/2018 l'Ufficiale dello Stato Civile f.to Filomena Volpara"*.

(All. 15: estratto di matrimonio)

La scrivente ha altresì acquisito il **certificato di residenza storico** degli esecutati dal quale emerge che:

- **xxx** nata il xxx a xxx risulta residente dal 13-03-2006 nel Comune di xxx, VIA xxxx - Quartiere Bagnoli.
- **xxx** nato il xxx a xxx risulta residente dal 26-06- 2023 nel Comune di Napoli in VIA xxxx.
- Quartiere Bagnoli.

(All. 13: certificato di residenza storico)

6. INVIO DELLA RELAZIONE ALLE PARTI E DEPOSITO

Entro i termini assegnati dall'Ill.mo G.E., in data 06/02/2025 l'Esperto Stimatore trasmetteva la presente perizia a mezzo pec alle parti costituite ed al nominato custode giudiziario, ed a mezzo raccomandata a/r agli esecutati.



(All. 16: Ricevute trasmissione perizia).



Il medesimo giorno si depositava, in via telematica, presso la cancelleria della V sez. civile del Tribunale di Napoli, la presente perizia.



7. CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato conferitole, attraverso le considerazioni sin qui svolte, la scrivente è pervenuta alla stima del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento.

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico affidatole, la sottoscritta resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi eventuale chiarimento.

LOTTO UNICO

PREZZO BASE *piena proprietà euro 343.310,04*

PREZZO BASE CORRETTO *piena proprietà euro 270.600,00*



Napoli, 6 febbraio 2025



L'esperto

Arch. Laura Ferrante

